

4 temas

Segunda-feira
O impacto da nova avaliação das casas

Quarta-feira
Novas regras para transmissão de contratos

Quinta-feira
Impacto da anterior reforma do comércio

Sexta-feira
Reabilitação e rendas nos bairros históricos

Flexibilização de despejos abre portas à reabilitação nas cidades

Futura lei vai permitir aos senhorios pôr termo aos contratos de arrendamento se fizerem obras que afectem a estrutura e estabilidade

FILOMENA LANÇA
 filomenalanca@negocios.pt

Basta que um inquilino se recuse a sair, mesmo com garantia de realojamento, para que uma obra de fundo numa casa fique inviabilizada. Pode até estar concluído todo o projecto de reabilitação e a generalidade dos moradores ter dado o seu consentimento, mas se um não aceitar, tudo fica inviabilizado. Restará então avançar com uma acção de despejo, invocando a necessidade de realização de obras de fundo, que poderá arrastar-se nos tribunais, de tal forma que mais vale procurar outro local para investir.

Este tipo de casos, explica a advogada Ana Ferreira da Costa, "são bastante comuns", sobretudo nos grandes centros urbanos, como Lisboa e Porto, onde "os incentivos para os senhorios realizarem obras são reduzidos e os bairros históricos assistem a uma degradação crescente".

A flexibilização dos despejos poderá ser uma das soluções para o problema, admite Pedro Sáragga Leal, advogado especialista em imobiliário. O memorando assinado com a troika e apoiado pelos três maiores partidos prevê que passe a ser concedida aos senhorios "a possibilidade de pôr termo ao contrato de arrendamento devido a obras de renovação significativas (afectando a estrutura e a estabilidade do edifício), com um pré-aviso máximo de seis meses".

"Isto são apenas linhas programáticas, mas depreende-se daqui que será dado ao senhorio o direito de fazer cessar o contrato de arrendamento através de uma comunicação ao inquilino, não estando claro se será ou não necessária uma intervenção judicial", explica Sáragga Leal. Em causa estarão "situações de profundo restauro", em que se "mantém os pilares e se remodela profundamente tudo o resto", algo que não pode ser feito com pessoas na casa. Isso significa negociar com todos uma saída, o que implicará, pelo menos, uma indemnização, já que acabar com isso "seria uma evolução demasiado brusca da Lei" sustenta o especialista.

Por outro lado, pode dar-se o caso de o inquilino preferir o realojamento e o memorando prevê também uma simplificação das regras a este nível. Só refere, porém, o "relojamento temporário", ficando sem se saber se isso implicará acabar com as regras que obrigam ao realojamento permanente e que agora estão em vigor.

O acordo com a troika prevê ainda várias outras medidas com vista a incentivar a reabilitação das cidades, a começar por uma simplificação de procedimentos para a realização de obras, licenças de utilização ou requisitos de segurança, entre outras formalidades. "Serão normas claramente úteis, que, a avançar, facilitarão em muito a reabilitação urbana, conclui Sáragga Leal.



Despejo por motivo de obras | Memorando da troika deixa aberta a possibilidade.

Partilhas de heranças fora dos tribunais

Meios extrajudiciais reforçados para resolver problemas de prédios com muitos herdeiros

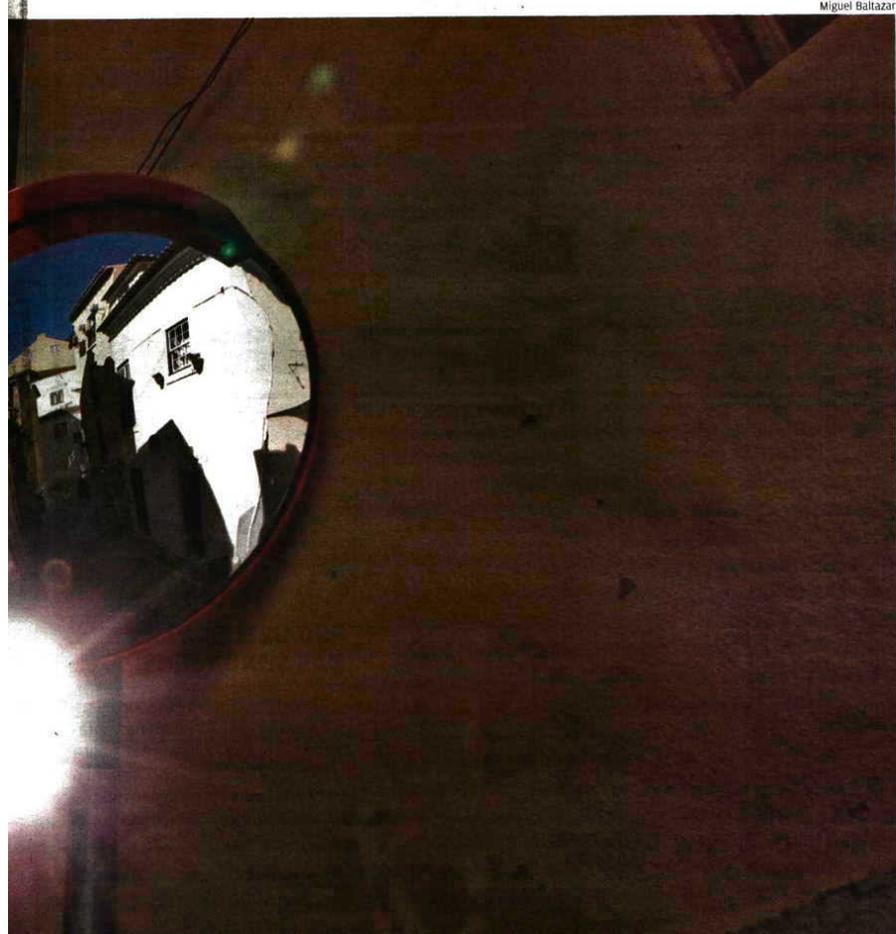
Dos cerca de 4.800 prédios devolutos contabilizados pela Câmara de Lisboa em 2007 – o novo levantamento deverá ficar concluído ainda este ano – um número significativo corresponde a casos de heranças em que nunca foram feitas partilhas porque os herdeiros não se entendem entre si ou, simplesmente, não querem saber. Para resolver o problema – que se estende a todo o País –, uma das medidas constantes no acordo assinado com a troika prevê o reforço dos meios extrajudiciais para acções de partilha de imóveis herdados, à semelhança do que já agora acontece no Portal das Heranças, mas apenas quando os herdeiros estão de acordo.

Por vezes, explica a advogada Ana Ferreira da Costa, "são muitos herdeiros, que de repente pas-

saram a ser senhorios, mas que desconhecem por completo o imóvel e aos quais só interessa o valor da renda". A essas pessoas, pouco faz se o prédio precisa ou não de obras. "Há até quem, por estranho que pareça, não tenha o menor interesse na herança".

Estes casos são os mais dramáticos, pois os prédios lá vão ficando, "a cair aos poucos". Porque, afinal, "não havendo acordo nas partilhas, há litígios em tribunal que se vão arrastando. E, se não há acordo para as partilhas, muito menos o há para a realização de obras", remata a advogada.

Além da dinamização do Balcão das Heranças, que funciona nas conservatórias do registo civil as novas medidas poderão passar pela atribuição de novas competências, por exemplo, aos notários. **FL**



Miguel Baltazar

inquilinos serem despejados, sem direito a realojamento, em caso de realização de obras estruturais.

Há 4.700 processos de despejo pendentes na Justiça

O número de processos de despejo pendentes nos tribunais tem-se mantido constante nos últimos anos, confirmando a incapacidade da Justiça para diminuir a diferença entre os processos novos e os findos. Este ano, não deverá haver grande desvio à regra. Até Abril, segundo as contas da Câmara dos Solicitadores, contavam-se já 1.355 pendências, com Lisboa a destacar-se, como de resto é a norma.

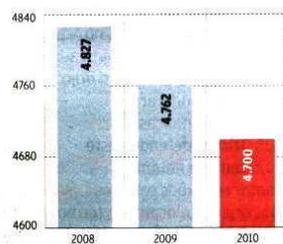
Agilizar os processos de despejo é outra das medidas do acordo assinado com a troika, prevenindo-se que estes processos, que demoram, em regra, 18 meses – mas que, nalguns casos, podem durar anos – passem a ser resolvidos em três meses. A solução, diz a troika e dizem PS e PSD nos seus programas de governo, passará pelo recurso a meios extrajudiciais, tirando os despejos dos tribunais e reduzindo ao máximo a necessidade de intervenção de um magistrado.

As demais alterações legais pre-

vistas na área do arrendamento também deverão inverter algumas tendências actuais, sobretudo no caso das rendas antigas. É que, se nos contratos novos o despejo já é lento, nos antigos a dificuldade é maior, somando-se à lentidão da justiça apertados requisitos legais.

Uma das possibilidades de despejar alguém que paga religiosamente a renda é o proprietário alegar falta da casa para habitação própria. Foi o que fez João Reis, dono de um apartamento numa zona central de Lisboa arrendado desde 1978 e com uma renda de 23 euros. Depois de uma longa disputa judicial e der ficado provado que o inquilino tinha rendimentos da sua reforma e que o proprietário era obrigado a viver numa casa emprestada, o tribunal acabou por negar o despejo, porque não basta alegar a falta de casa, é preciso provar uma "situação de necessidade de habitação efectiva, real, iminente e digna de protecção". **FL**

TRIBUNAIS NÃO RESOLVEM AS PENDÊNCIAS NÚMERO ACUMULADO NO PAÍS



Fonte: Câmara dos Solicitadores

Os agentes de execução, que realizam os despejos, defendem uma alteração à lei que simplifique o processo e lhe dê alguma urgência. Por exemplo, hoje em dia é frequente ter de se esperar mais de um ano para que um juiz autorize a intervenção de força pública para entrar no imóvel.

Reabilitação urbana caiu para metade em sete anos

Empresários dizem que há pelo menos 800 mil fogos a precisar de obras urgentes e aplaudem medidas da troika

Dos sete milhões de fogos que existem em Portugal, há pelo menos 800 mil que necessitam de obras urgentes, sendo que, destes últimos, 325 mil encontram-se já em elevado nível de degradação. Se aos que precisam de intervenção imediata se somarem os que necessitam de obras de menor dimensão, então o universo sobe para 1,9 milhões. Os números das necessidades do País em matéria de reabilitação urbana são fornecidos pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN) e contrastam com o que efectivamente tem vindo a ser feito em termos de reabilitação urbana. Desde 2003 que as actividades de construção destinadas à reabilitação têm vindo a registar uma queda, que se acentuou em 2008. No ano passado, o recuo foi de 13,1% e este ano, no primeiro trimestre, registava-se já uma contracção de 10,6%.

Manuel Reis Campos, presidente da AICCOPN, explica que "no início da década passada, reabilitavam-se 118 mil fogos por ano; no ano passado foram apenas 23 mil e este ano as estimativas indicam que nem se cegará aos 20 mil". Um desastre para as empresas de construção, mas também para as cidades, já que "a reabilitação urbana é imprescindível para o desenvolvimento sustentável", lamenta Reis Campos.

Em tempo de crise, o sector da construção acredita que o investimento nesta área seria um válvula de escape, "a exemplo do que se tem passado na Europa", diz Reis Campos. Nesta área, aliás, o País pontua muito mal. Segundo a AICCOPN, "somos o País da Europa Ocidental que menos investe na reabilitação urbana, dedicando-lhe apenas 6,5% do total do investimento na construção". Uma parcela que compara, por exemplo, como 24% em Espanha ou 44% na Itália e Alemanha.

"São obras intensivas em mão de obra, que absorvem 60% da oferta e que permitem envolver a generalidade das empresas, independentemente da sua dimensão ou da despe-

CADA VEZ MENOS GENTE FAZ GRANDES OBRAS EM CASA EM QUEDA DESDE 2003



Fonte: AICCOPN

Portugal regista um número cada vez menor de intervenções de reabilitação urbana. Em 2010 verificou-se uma quebra de 13,1% e este ano a AICCOPN contabilizou já, no primeiro trimestre, um recuo de 10,6%.

A reabilitação urbana é imprescindível para o desenvolvimento sustentável das cidades.

MANUEL REIS CAMPOS
Presidente da AICCOPN

cialidade a que se dedicam, ao mesmo tempo que também beneficiam o comércio e o turismo", salienta ainda Reis Campos. O especialista aplaude as medidas previstas na troika em matéria de reabilitação e incentivo ao arrendamento, lamentando apenas a falta de incentivos fiscais, nomeadamente a aplicação de uma taxa liberatória de IRS às rendas, como o PS pretendia. **FL**



Número de fogos reabilitados caiu para metade em sete anos Economia 34 e 35



Flexibilização de despejos abre portas à reabilitação dos centros históricos

O memorando da troika, assinado pelo Governo e apoiado pelo PSD e CDS, prevê “a possibilidade de pôr termo ao contrato de arrendamento devido a obras de renovação significativas”. **Economia 34 e 35**